



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

### ЗАПОВЕД

*PA5D-595/22.06.2022*

(регистрационен индекс/дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ21-ГРОО-962/29.04.2021 г. от „СИРЕН“ АД, чрез пълномощник Пенчо Никоевски, с искане за даване на разрешение за изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ XVII-828 „за общ. обслужване, сгради, офиси, магазини, жилища, общежитие, хотели, склад, безвредно производство и ТП“, кв. 9, м. „НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци“, район „Подуяне“.

Към заявленията са приложени: документ за платена такса; пълномощно; скица № 15-449164/26.04.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.600.2221; скица № 15-449172/26.04.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.600.2222; акт за частна общинска собственост № 0732/06.01.1999 г.; акт за частна общинска собственост № 0369/28.08.1997 г.; акт за частна общинска собственост № 0370/28.8.1997 г.; акт за частна общинска собственост № 0371/28.08.1997 г.; акт за частна общинска собственост № 0373/28.08.1997г.; задание; мотивирано предложение; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило ново заявление вх. № САГ 21-ГРОО-2518/17.11.2021 г. от „СИРЕН“ АД, чрез пълномощник Пенчо Никоевски, с искане за даване на разрешение за изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ XVII-828 „за общ. обслужване, сгради, офиси, магазини, жилища, общежитие, хотели, склад, безвредно производство и ТП“, кв. 9, м. „НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци“, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: документ за платена такса; задание; пълномощно; скица № 15-449164/26.04.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.600.2221; акт за частна общинска собственост № 0732/06.01.1999 г.; акт за частна общинска собственост № 0369/28.08.1997 г.; акт за частна общинска собственост № 0370/28.8.1997 г.; акт за частна общинска собственост № 0371/28.08.1997 г.; акт за частна общинска собственост № 0373/28.08.1997г.; Решение № 1/08.09.1998 г. на СГС, ф. г. № 10025/1998 г.; Решение № 2/05.05.1999 г. на СГС, ф. г. № 10025/1998 г.; Решение № 6/07.10.2002 г. на СГС по ф. г. № 10025/1998 г.; определение на СРС, 49 състав по гр. дело № 7477/2000 г.; определение на СГС по гр. дело № 1949/2002 г.; решение на СРС, 49 състав по гр. дело № 7477/2000 г.; решение на СГС по гр. дело № 1834/2005 г.; определение на ВКС по т. г. № 76/2010 г.

Със заявление вх. № САГ 21-ГР00-962-(1)/10.03.2022 г. е внесено ново мотивирано предложение за ИПРЗ-план – извадка, съгласувано от проектанта на ПРЗ, м. „НПЗ Хаджи Димитър-Малашевци“.

Мотивираното предложение и приложените документи са разгледани от отделите при НАГ-СО, както следва: „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности – ИМ“, „Геодезически и кадастрални дейности“ и дирекция „Правно-нормативно обслужване“.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че по ОУП на СО имотът попада в урбанизирана територия в „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

**При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:**

Заявлението за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план – ИПРЗ е подадено от „СИРЕНА-98“ АД – собственик на ПИ с идентификатор 68134.600.2221 и заинтересувано лице по смисъла на чл. 135, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, съгласно представените документи за собственост, скици от СГКК-София и комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

С горното е спазена разпоредбата на чл. 135, ал. 1 от ЗУТ.

Разрешаване изработването на проект на подробен устройствен план е от компетенциите на главния архитект на Столична община на основание чл.135, ал.3 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община.

Разработката попада в обхвата на подробния устройствен план РКП на м. м. „НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци“, одобрен със заповед РД-50-09-232/04.07.1990г. на главния архитект на София с последващи изменения за кв. 9, както следва: ИПР за УПИ II, III, VIII, одобрено със заповед РД-09-50-34/28.01.1997 г. на главния архитект на София; ИПР за УПИ XVII, XVIII, IV и ИПУР на улица от о.т. 153-о.т. 152в и о.т. 151-о.т. 152, одобрено със заповед РД-09-50-230/26.07.2002 г. на главния архитект на София и заповед РД-09-50-391/19.12.2002 г. за ЯФГ на главния архитект на София; ИПРЗ на УПИ XVII и улица от о.т. 153-о.т. 162в и о.т. 153а-о.т. 153в, одобрено със заповед РД-09-50-396/ 10.04.2007 г. на главния архитект на София; ИПР за УПИ IV, одобрено със заповед РД-09-50-1670/17.12.2007 г. от главния архитект на София; ИПРЗ на УПИ II, IV, IX, XVIII и промяна на профила на улица от о.т.152б до о.т.149а, одобрен със заповед РА50-597/28.09.2016 г. на главния архитект на СО; ИПЗ на УПИ XVIII-827 „за складове, офиси, гаражи и чисто производство“, одобрено със заповед № РА50-954/16.12.2021 г. на главния архитект на СО.

Със Заповед № РД-09-50-1329/26.11.2009 г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на ПУП за реструктуриране на м. „НПЗ Хаджи Димитър – Малашевци“ и план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ. Процедурата по одобряване на проекта не е приключила.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

С мотивираното предложение се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ XVII-828 „за общ. обслужване, сгради, офиси, магазини, жилища, общежитие, хотели, склад, безвредно производство и ТП“, кв. 9 и се създава нов УПИ V-2221 „за общ. обслужване, сгради, офиси, магазини, жилища, общежитие, хотели, склад, безвредно производство и ТП“ по имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.600.2221, с изключение на частта от имота, попадаща в улична регулация.

Конкретното предназначение на новообразувания УПИ – „за общ. обслужване, сгради, офиси, магазини, жилища, общежитие, хотели, склад, безвредно производство и ТП“ е допустимо в устройствена зона „Смф“, в която попада имота.

Основание за разрешаване изработването на ИПР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ по отношение привеждане на регулационните граници по имотни, отреждане на УПИ за имота в КК. Конкретното предназначение не се изменя.

Предвижда се изменение на уличната регулация като се променя профила на улици от о.т.153а–о.т.153б до о.т.153в; от о.т.151 до о.т.153а; от о.т.151 – о.т.152б до о.т.152 и създаване на вход-изход.

Лицето (изход) към улица на новообразувания УПИ е предвидено да се осигури по действаща и изменена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

По ОУП на СО имотът попада в урбанизирана територия в устройствени зони „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

Предвид горното, мотивираното предложение не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

С мотивираното предложение се предвижда изграждането на сграда на 1 етаж с височина до 16м и четириетажна сграда с височина до 26м, със свободно като начин на застрояване и свързано нискоетажно застрояване на 2 етажа по вътрешната регулационна граница с УПИ XVIII от кв. 9.

За осигуряване на изискуемите по чл.43 от ЗУТ паркоместа е предвиден двуетажен подземен гараж.

Мотивираното предложение за изработване на проект за ПУП е съгласувано от проектанта на цялостния ПРЗ на м. „НПЗ Хаджи Димитър – Малашевци“.

Заявителят е пожелал да му бъде разрешено да възложи за своя сметка изработването на проекта за подробния устройствен план. Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му и съответства на ОУП на СО.

С оглед на тези мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община, чл. 135, ал. 3 от ЗУТ и чл. 133, ал. 1 и 3 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, устройствена категория по т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

## РАЗРЕШАВАМ:

1. Изработването на подробен устройствен план в териториален обхват:

1.1. План-извадка – изменение на план за регулация (ИПР) в териториален обхват: м. НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци“, УПИ XVII-828 „за общ. обслужване, сгради, офиси, магазини, жилища, общежитие, хотели, склад, безвредно производство и ТП“, кв. 9 за създава на нов УПИ V-2221 „за общ. обслужване, сгради, офиси, магазини, жилища, общежитие, хотели, склад, безвредно производство и ТП“ по имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.600.2221, с изключение на частта от имота, попадаща в улична регулация.

1.2. План-извадка – изменение на плана за улична регулация – променя профила на улици от о.т.153а–о.т.153б до о.т.153в; от о.т.151 до о.т.153а; от о.т.151 –



о.т.1526 до о.т.152 и създаване на вход-изход до новообразуван УПИ V-2221 „за общ. обслужване, сгради, офиси, магазини, жилища, общежитие, хотели, склад, безвредно производство и ТП“, м. НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци“, район „Подуяне“.

1.3. План-извадка - изменение на план за застрояване (ИПЗ) в териториален обхват: м. НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци“, нов УПИ V-2221 „за общ. обслужване, сгради, офиси, магазини, жилища, общежитие, хотели, склад, безвредно производство и ТП“, район „Подуяне“.

2. Проектът да се изработи при спазване на задължителните предписания на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“, както следва:

2.1. Отдел „Устройствено планиране“:

По ОУП на СО имотите попадат в урбанизирана територия в следните устройствени зони: „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 60%; максимален Кинт. 3,5; минимална озеленена площ 40% (минимум 25% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота – съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Да се изпълни чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

При изработването на проекта за изменение на плана за регулация и застрояване и изменение на план за улична регулация да се спазят нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 8/2001 г. на МРРБ за обем и съдържанието на устройствените планове, Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ, чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредбата за ССПККР и останалите нормативни актове, свързани с устройство на територията. Проектът да се изработи върху актуална кадастрална карта и върху актуална извадка от действащия ПУП.

2.2 Отдел „Благоустройствени дейности“:

– „Инженерни мрежи“: Част „ВиК“: Да се представят изходни данни от „Софийска вода“ АД, част „Топлоснабдяване“: Да се представят изходни данни от Топлофикация София“ ЕАД; част „Електроснабдяване“: Да се представят изходни данни от „Електроразпределителни мрежи Запад“ АД.

Изходните данни и съгласуваните проекти от „Електроразпределителни мрежи Запад“ АД, „Софийска вода“ АД и „Топлофикация София“ ЕАД могат да бъдат внесени от заявителя с внасяне на проекта за одобряване. В противен случай се прилага реда за съгласуване по чл. 128а, ал. 3 и 4 от ЗУТ.

– „Комуникации и транспорт“: Улица „Владайска река“ и ул. Градинарска“ са част от първостепенната улична мрежа. За горните, изменението да се съобрази с предвижданията на цялостния план на м. „НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци“.

Да се осигури минимален радиус на борд. криви при вход-изходите  $R=8m$ . Да се обозначат всички транспортно-техн. параметри.

2.3. Отдел „Геодезически и кадастрални дейности“: Да се изработи върху актуална, одобрена кадастрална карта.

2.4. Дирекция „Правно-нормативно обслужване“: В ПЗ да се постави таблица с постигнатите параметри на застрояване в новообразуваните УПИ.

3. Разрешавам заявителят да изработи за своя сметка проекта за изменение на подробния устройствен план в обхвата и при спазване на изискванията по т. 1 и т. 2.

4. Контрол по изпълнението на заповедта възлагам на директора на дирекция „Териториално планиране“ на Столична община.

5. Заповедта да се разгласи по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други подходящи места в съответната територия – предмет на плана, и да се публикува на интернет страницата на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

6. Екземпляр от заповедта да се връчи на заявителя, предвид представените доказателства за заплащане на такса от 100 лв. (сто лева) съгласно т.12 от Приложение № 9 към Наредба за определяне и администриране на местни такси и цени на услуги, предоставяни от Столична община.

7. Екземпляр от заповедта да се изпрати на кмета на район „Погуяне“ за сведение и изпълнение.

8. Заповедта подлежи на обжалване по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ в 14-дневен срок от съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ пред Административен съд – София град. Жалбите се подават в район „Погуяне“ и се изпращат в Административен съд София-град от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

9. На основание чл. 135, ал. 8 от ЗУТ заповедта губи правно действие, когато в едногодишен срок от влизането ѝ в сила не е внесен проект за изменение на плана.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

арх. Здравко Здравков

